

Zadání územní studie

pro přestavbovou plochu Územního plánu Blansko P14 – střed města (ÚS-P14)



Zadání bylo schváleno Zastupitelstvem města Blansko na 10. zasedání dne 04.12.2012 přijetím usnesení č. 40

V Blansku 20.11.2012

zpracoval : Ing. arch. Jiří Kouřil, ved. odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko, za Pořizovatele ÚPD

Obsah

Úvod	3
Legislativní východiska	3
Náklady pořízení	4
Obecné pokyny Pořizovatele ÚPD	5
Ostatní podklady vztahující se k území	6
Textová část územní studie	7
a) vymezení řešeného území	7
b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot	8
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch	9
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	13
e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití	15
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu	17
g) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění	18
h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění	18
i) vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění	19
j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění	19
Grafická část územní studie	19
a) výkres základního členění území	20
b) hlavní výkres	20
c) koordinační výkres	20

Úvod

Předmětem tohoto podkladu je Zadání územní studie pro přestavbovou plochu Územního plánu Blansko (ÚP Blansko) P14 – střed města (ÚS-P14).

Pořízení územní studie je upraveno v ust. §30 zákona č.183/2006 Sb, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. Požadavky na obsah, rozsah, cíle a účel územní studie jsou definovány, na základě zákonného zmocnění, Pořizovatelem územně plánovací dokumentace pro město Blansko (Pořizovatel ÚPD) v návaznosti na požadavky vyjádřené v platné ÚPD a obecné požadavky a cíle územního plánování. Z rozhodnutí Pořizovatele ÚPD byla jako východisko pro níže definovanou strukturu Zadání územní studie (Zadání) užitá příloha č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Jedná se o obsahový rámec Zadání regulačního plánu.

Dokumentace ÚS-P14 má být dle řešení ÚP Blansko pořízena do 4 let od účinnosti ÚP Blansko. ÚP Blansko byl vydán 06.12.2011 Opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti k 22.12.2011. Předmětem řešení ÚS-P14 je dílčí segment funkční a prostorové struktury centrální části města, který je nutno analyzovat a řešit v širších souvislostech a který se za určitých okolností (silný investor s ucelenou vizí) může přímo krýt s jednotlivým projektem, nebo může být naopak konkrétním záměrem dotčena pouze část řešeného území. Pořizovatel ÚPD v platně odůvodněných případech umožňuje i diferencovaný přístup k jednotlivým částem řešeného území, nicméně součástí podkladů takto zpracované územní studie bude komplexní náhled na koncepci celého území s přesahem polygonu daného grafickou částí ÚP Blansko cca 100m s tím, že vyvolané dílčí problémy se širším dopadem budou případně řešeny i v území přesahujícím toto vymezení.

Legislativní východiska

Územní studie je územně plánovacím podkladem, který plní obdobnou funkci, jakou dříve plnily urbanistická studie, územní generel nebo územní prognóza, pořizované podle předchozího stavebního zákona č.50/1976 Sb. Dle současného znění stavebního zákona je územní studie pořizována v přenesené působnosti dle konkrétního věcného záměru a dle pokynů Pořizovatele ÚPD. Je podkladem pro ÚPD, její změny a pro rozhodování v území. Pořizovatelem územní studie je úřad územního plánování při SÚ MěÚ Blansko.

Dle definice dané stavebním zákonem je územní studie zpravidla pořizována pro ověření možností využití konkrétního řešeného území, zastavitelných nebo přestavbových ploch nebo vybrané části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení krajiny. Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury a územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jeho vybraných částí.

Územní studii lze využít například pro prověření a posouzení územních podmínek ochrany hodnot území při řešení střetů zájmů (negativně se ovlivňující nebo neslučitelné funkce), řešení vybraných problémů urbanistické koncepce (uspořádání zastavitelných ploch, koncepce veřejných prostranství včetně veřejné zeleně aj.), koncepce veřejné infrastruktury (dopravní řešení, technická infrastruktura, umístění občanské vybavenosti aj.) umístění územního systému ekologické stability, umístění obnovitelných zdrojů energie v krajině, apod.

Územní studií může být také detailněji prověřeno řešení obsažené v ÚPD, např. může navrhnout umístění komunikačního skeletu a dalších sítí technické infrastruktury v rámci obecně vymezené funkční plochy, či konkrétní parcelaci zastavitelných ploch. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou

vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Vlastní projednání předmětu řešení proběhne v navazujícím územním řízení přímo nebo budou hlavní částí řešení prosazeny změnou ÚPD. Územní studie má vždy Zadání, v němž Pořizovatel ÚPD stanoví obsah, rozsah (vymezení řešeného území), cíle a účel územní studie. Na rozdíl od Zadání regulačního plánu ale není Zadání územní studie součástí územního plánu, protože Zadání územní studie je primárně v pravomoci Pořizovatele ÚPD a ne v pravomoci zastupitelstva. Ve vydaném ÚP Blansko je předepsán pouze předmět řešení územní studie (viz dále).

Projednání Zadání ani jeho schválení zákon nevyžaduje. Zpracování územní studie, nicméně patří mezi vybrané činnosti ve výstavbě a tuto činnost mohou vykonávat jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. dle konkrétního předmětu řešení autorizovaní architekti s autorizací v oboru architektura, územní plánování nebo krajinářská architektura a architekti s autorizací se všeobecnou působností (tzv. velká autorizace). Při zahájení prací na územní studii založí Pořizovatel ÚPD její registrační list, jehož originál archivuje po celou dobu pořizování územní studie. Po schválení možnosti využití územní studie Pořizovatel ÚPD registrační list doplní. Po převzetí územní studie prověří Pořizovatel ÚPD navržené řešení zejména z hlediska splnění požadavků Zadání a vhodnosti věcného řešení. Poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, podá návrh na vložení dat o této územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Projednání územní studie s dotčenými orgány a dalšími subjekty zákon neukládá, ale konzultace s nimi samozřejmě nevylučuje. Územní studie, o níž byla data vložena do evidence územně plánovací činnosti, slouží jako podklad pro územně plánovací činnost a pro rozhodování v území. Územní studii ukládá její Pořizovatel a poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořizena, obci a stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

I když územní studie není na rozdíl od ÚPD závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pakliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopomenutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel - z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů - vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Náklady pořízení

Pořízení územní studie z jiného podnětu může Pořizovatel ÚPD podmínit částečnou nebo úplnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal. Podnět na pořízení ÚS-P14 vzešel z projednání ÚP Blansko (návrh projektanta opřený o instrukce Zadání a Pokynů pro zpracování Návrhu ÚP Blansko). Jednalo se o podnět Města Blansko, jehož orgány se s návrhem projektanta ÚP Blansko ztotožnily.

Náklady na pořízení Zadání územní studie nese Pořizovatel ÚPD, náklady na přípravné práce nese Město Blansko a náklady na pořízení vlastní územní studie ze zákona nese Město Blansko s tím, že část nákladů (až do výše 100%) může být přenesena - na základě uzavřené dohody - na subjekt se zájmy v území, který bude například usilovat o přizpůsobení podkladu konkrétnímu předmětu samostatně plánované investice.

Poznámka: v daném případě se předpokládá, že náklady na pořízení územní studie ponесou jednotliví zájemci o projednání záměrů v území na základě výzvy Města Blansko a tohoto Zadání. Předkladatel vybraného návrhu územní studie (využití bude schváleno Pořizovatelem ÚPD) získá výhodu při zpracování navazující dokumentace konkrétního záměru. Předpokládá se, že návrhy budou pojety rozdílným způsobem a budou přinejmenším v menších či větších detailech nekompatibilní.

Dokumentace územní studie zpracují autorizované osoby na základě dvoustranného

smluvního vztahu uzavřeného mezi developerem a projektantem. Po odevzdání územních studií k hodnocení Pořizovatelem ÚPD se tyto podklady, bez ohledu na věcnou hloubku předloženého řešení (případné detaily koncepce zařazené projektantem do podkladů nad rámec požadavků Zadání) stávají územně plánovacím podkladem, který nemá charakter autorského díla a jeho využití pro stanovení konkrétních pravidel pro aktualizaci ÚP Blansko, popř. přímo pro navazující projednání záměrů v územním řízení, není ve vztahu k autorovi územní studie nijak omezeno. Jedná se o analogii s možností využití ostatní ÚPD.

Obecné pokyny Pořizovatele ÚPD

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část. Rozsah územní studie má Pořizovatel ÚPD stanovit v závislosti na místních podmínkách a konkrétní situaci v dokumentu Zadání. V odůvodněných případech lze v Zadání rozšířit požadavek i na širší funkčně navazující území, stejně tak lze - při současném požadavku na zachování funkčních vazeb - redukovat plošné vymezení územní studie oproti výchozímu předpokladu projektanta ÚPD (ÚP Blansko). Tato možnost však nebyla Pořizovatelem ÚPD, vzhledem k menšímu rozsahu území a jeho nesporné funkční spjatosti, využita. Při zpracování ÚS-P14) bude dodrženo vymezení řešeného území dle ÚP Blansko. Hodnocení funkčních vztahů bude projektantem provedeno v obvyklém rozsahu navazujícího území (zóna široká 100m).

Pořizovatel ÚPD v této souvislosti připomíná, že projektant ÚPD původně (ve fázi Koncept ÚP Blansko) předpokládal přestavbu širšího území vymezeného ulicemi Seifertova, Nám. Svobody, Rožmitálova, Vodní, Svitavská, Smetanova, Sadová, včetně prostoru Wanklova nám., nicméně přímým pokynem Pořizovatele byl rozsah přímo řešeného území zúžen pouze na prostor Nám. Republiky. Navazující části území (Nám. Svobody, ul. Rožmitálova a Wanklovo nám.) totiž v mezidobí prošly rekonstrukcí pod dokumentací RPn Blansko – Střed města, která je stále v platnosti a tudíž zde nebylo nutné ani účelné předjímat zásadnější změny. Tato instrukce byla, jako součást Pokynů pro zpracování Návrhu ÚP Blansko, schválena Zastupitelstvem města Blansko v červnu 2011.

Zhotovitel územní studie splní požadavky Zadání nebo předloží návrh vypořádání (udržitelné odůvodnění) všech nesplněných požadavků Zadání. Podklady k posouzení však vždy postoupí jako formálně a věcně uzavřený celek. Vlastní režim projednání územní studie není v platných předpisech stanoven. Předpokládá se, že Pořizovatel ÚPD postoupený podklad posuzuje sám, na základě vlastních či shromážděných podkladů a zejména ve vztahu k vydanému Zadání a výchozím očekáváním. Pro toto posouzení bude využit základní režim vyřízení žádosti se lhůtou do 30 dnů. Následně poskytne podklad Zadavateli (Město Blansko) k vyhodnocení využitelnosti, na základě něhož (sdělení nebo usnesení) bude rozhodnuto o možnosti využití konkrétní územní studie při územně plánovací činnosti.

***Poznámka:** pro jednotlivé předměty pořizování územní studie (studií pro dané území může být více) budou vedeny samostatné spisy identifikované spisovou značkou, přidělenou po zavedení iniciačního dokumentu. Všechny tyto podklady budou vedeny odděleně od ÚP Blansko.*

Pořizovatel ÚPD může jednotlivý podklad odmítnout nebo doporučit a schválit pro využití při územně plánovací činnosti nebo může požadovat jeho úpravy či doplnění. U subjektů se zájmy v území, nebo v navazujícím území, není dotčeno právo rozporovat závěry zhotovitele územní studie v době přípravy tohoto podkladu, ani v době po jeho dokončení, resp. schválení. Územní studie se neprojednává, neboť nenahrazuje rozhodnutí. Je pouze východiskem pro přistoupení ke zpracování a projednání navazující dokumentace. I v případě uzavřeného pořizování územní studie může Pořizovatel ÚPD, z vlastního či jiného podnětu, rozhodnout o pořízení dalšího podkladu prostřednictvím nového návrhu Zadání, přičemž není dotčeno právo Pořizovatele ÚPD zúžit nebo rozšířit okruh řešených problémů.

Konkrétní požadavky na podklad následují v textu níže.

Poznámka: pro řešené území byla zpracována a schválena podrobnější ÚPD, konkrétně RPn Blansko – Střed města z prosince 2002, která území kolem hotelu DUKLA, na základě změny postoje samosprávy ve fázi po projednání Konceptu RPn Blansko – Střed města a v rozporu s původním cílem této ÚPD, stabilizovala. Vydáním nového ÚP Blansko, jenž dotčené území označil za přestavbové, došlo k rozporu dvou navazujících stupňů ÚPD (viz též dále), který vede k situaci, že přinejmenším v části plochy přestavby P14 není RPn Blansko – Střed města závazným podkladem pro rozhodování v území. Většinové části řešení RPn Blansko – Střed města však již byly naplněny. Předpokládá se proto, že RPn Blansko – Střed města nebude upravován dle nového stavebního zákona a k 31.12.2015 pozbude platnosti.

Ostatní podklady vztahující se k území

Východiska pro řešení předmětného území se v čase významně měnila. Dle předchozí platné ÚPD, konkrétně Územního plánu sídelního útvaru Blansko z roku 1998 (ÚPn SÚ Blansko), byla budova hotelu DUKLA a přilehlé pozemky součástí stabilizovaných ploch funkčního typu OB – občanská vybavenost vyšší (nadmístního významu), kde mohla být jiná funkce (bydlení, nerušící výroba apod.) pouze doplňková. V regulativech přípustných činnosti byla v této kategorii přímo uvedena pouze možnost integrace služebního bytu apod. Naprostá většina takto vymezených ploch objektů občanské vybavenosti dle ÚPn SÚ Blansko nebyla přímo slučitelná s bydlením (veřejná správa, školy, zdravotnická zařízení, zařízení pro kulturu). U specifického typu stavby, jako je v daném případě stavba pro ubytování, však bylo možno v podmínkách původní ÚPD, za splnění konkrétních zákonných a normových předpokladů, akceptovat funkci bytovou až do 50% celkové užitné (podlahové) plochy. Mezi předpoklady takovéhoho využití patřilo splnění obecných požadavků na bytové stavby, včetně požadavků na odstavování a parkování vozidel, a zejména bezkolizní vztah případně dodatečně integrované funkce doplňkové k funkci hlavní. Doplňková funkce totiž nesmí omezovat funkci hlavní a musí být příslušnými dotčenými orgány (jde zejména o úsek ochrany veřejného zdraví a požární bezpečnost) akceptována. Jedná se o posouzení vlivů v daném vnitřním i vnějším prostředí.

Obecně lze tedy vyjádřit, že ÚPn SÚ Blansko z roku 1998 žádnou změnu podmínek v území nepředpokládal. K dočasnému obratu však došlo již v rámci úvodních fází pořizování Regulačního plánu Blansko – Střed města v letech 1999 až 2001, kdy projektanti ateliéru RAW, na základě úspěchu při hodnocení jejich soutěžního návrhu v roce 1997, přišli s návrhem asanace hotelu DUKLA a návrhem vybudování nových stavebních objemů v širším prostoru mezi ul. Seifertova a nám. Republiky, s jižním omezením (stavební čára) odvozeným z osy symetrie Wanklova nám. a budovy Komerční banky. Toto řešení však bylo v průběhu projednání Konceptu RPn zastupitelstvem města Blansko poměrně překvapivě odmítnuto a pořizování ÚPD bylo vráceno o fázi zpět s instrukcí, že budova hotelu DUKLA nebude návrhem RPn Blansko – Střed města, kvůli nejednoznačným majetkovým poměrům, dotčena. RPn Blansko – Střed města byl takto projednán a v závěru roku 2002 vydán, již v podobě se stabilizovanou stavbou hotelu DUKLA a redukcí původního řešení o funkčně související plochy a s návrhem samostatných objektů při západní straně ul. Seifertova a severní straně centrálního prostoru nám. Republiky.

V Konceptu nového ÚP Blansko navrhli v roce 2010 projektanti ateliéru URBI rozsáhlou přestavbovou zónu, zahrnující celé centrální území města vymezené ulicemi Rožmitálova, Seifertova, Sadová a Smetanova. Tento postup byl Pořizovatelem ÚPD jako nedůvodný odmítnut a do Pokynů pro zpracování Návrhu ÚP Blansko, schválených v polovině roku 2011, byla zařazena instrukce: „V Návrhu ÚP Blansko bude zrušeno vymezení ploch pro prověření možností území regulačním plánem. V severním segmentu území vymezeného prostoru ulic Rožmitálova, Seifertova a Nám. Republiky bude vymezena plocha přestavby“.

Tento pokyn byl spojen s předpokladem, že řešení části území bezprostředně souvisejícího se stavbou a prostředím hotelu DUKLA bude možno po účinnosti nového ÚP Blansko v případě potřeby revidovat (dle rozsahu řešení navazujícího podkladu – územní studie) bez ohledu na trvalou platnost RPn Blansko – Střed města, který tuto soliterní a problematicky osazenou stavbu vynuceně (tedy proti vůli projektanta - RAW) stabilizoval. Nově vymezený režim ploch a funkční typ dle ÚP Blansko umožňuje odstranění stavby i její využití a integraci různorodých funkcí, včetně bydlení a – v krajním případě i - nerušící výroby, to vše bez pevně stanoveného poměru jednotlivých funkcí. V podmínkách nového ÚP Blansko se tedy uvolnila i možnost rozvoje bytové funkce na úkor stávající funkce ubytovací, popř. dalších provozů současné stavby. Preferována je však funkce občanského vybavení, bydlení má být spíše doplňkovou funkcí. Objekt hotelu DUKLA může být nyní využíván dle platného kolaudačního titulu (stavba a části stavby) dál, za současných podmínek po neomezenou dobu, nebo může být projednána změna v užívání stavby nebo části stavby v intencích limitů platné ÚPD a při splnění požadavků na všechny doprovodné funkce, nebo může dojít k zásadní nebo úplné přestavbě stávajícího objemu, opět při splnění obecných požadavků na stavby, včetně problematiky parkování. Krajní možností je pak odstranění celé stavby a ponechání nezastavěných ploch veřejného prostranství. Zastavěná plocha stavby činí cca 2000m², plocha bezprostředně funkčně související s objektem hotelu DUKLA má celkovou výměru cca 4000m². Potenciální staveniště však má funkční vztah i k navazujícím plochám městského centra v majetku Města Blansko. Celkový disponibilní prostor má, dle konkrétního pohledu, v úhrnu plochu od 6000m² do 7500m².

Textová část územní studie

a) vymezení řešeného území

Pokyny platné ÚPD:

Předmětem řešení územní studie jsou „Přestavbové plochy P14 dle ÚP Blansko“ definované v závěru roku 2011 a situované v centrální části města Blansko, v prostoru mezi ulicemi Seifertova a Rožmitálova a nám. Republiky, kde jsou vymezeny zastavitelné plochy funkčního typu „SC“ : plochy smíšené obytné – centrální. Území je sevřené mezi plochami (fasádami) budov při západním a jižním okraji nám. Republiky, zařazených do stabilizovaného území funkčního typu „SC“ a „OV“ (občanské vybavení – veřejná vybavenost). Řešené území zasahuje celý současný komunikační skelet a zahrnuje celý související uliční prostor ul. Seifertova. Rozsah řešeného území bude do odůvodnění grafického a textového podkladu přenesen z platné ÚPD a bude korigován doplňujícími pokyny Pořizovatele ÚPD. V řešení ÚP Blansko bylo k dané věci uvedeno pouze to, že územní studie má být zpracována do čtyř let od účinnosti ÚP Blansko a že mají být stanoveny prostorové regulativy. Podrobnější pokyny k výslednému řešení dokumentace ÚP Blansko neobsahuje, z obecného pohledu se však předpokládají vyřešené funkční vazby na navazující plochy. Má být zohledněna stávající cyklotrasa v prostoru ul. Seifertova a má být nalezena poloha cyklotrasy mezi prostorem ul. Seifertova a prostorem Wanklova nám.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Grafická část územní studie (návrhu zastavovacího plánu) s řešením a informacemi širšího dosahu (komplexní pohled na širší území s odůvodněním) bude zpracována na podkladu většího měřítka minimálně v plošném rozsahu navazujících bloků zastavěného území. Zastavovací plán a jeho textová část bude obsahovat rozbor současného stavu a popis

návrhu řešení (úprav) kompletní infrastruktury. Budou odůvodněny funkční a prostorové vazby na navazující zastavěné území. Při podrobnějším rozpracování pouze ucelené části řešeného území (pouze ve zvlášť odůvodněných případech – záměr menšího rozsahu apod.) budou řešeny funkční a prostorové vazby na navazující plochy lokality a zejména dopady na páteřní komunikační skelet s tím, že budou uplatněny alespoň rámcové (výchozí) návrhy mezilehlých staveb a doprovodných opatření, stejně jako vazby na navazující území.

Na podkladu celého řešeného území budou poskytnuty komplexní údaje o předpokládaných intenzitách využití ploch (podklad pro dimenzování sítí TI, kapacity parkování apod.). Návrh územní studie předkládaný k posouzení bude obsahovat souhrnné údaje projektanta o splnění Zadání a doplňujících pokynů pro zpracování územní studie, včetně výčtu a odůvodnění případných odchylek, a údaje o splnění požadavků na věcný obsah zpracované územní studie.

b) koncepce rozvoje území, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Pokyny platné ÚPD:

Ve schvalovacích podkladech ÚP Blansko se předmětná plocha pro pořízení územní studie kryje s plochou přestavby označenou jako P14 o celkové výměře - dle údajů projektanta ÚP Blansko - 21780m², která je dále členěna na plochy stabilizované (zastavěné plochy funkčního typu „OV“ a plochy veřejných prostranství „PV“). Reálný rozsah území k přímému prověření (možnost zásadních změn, zástavby apod.) má výměru cca 10000m² a poměrně kompaktní pravoúhlý tvar o rozměrech přibližně 90m x 110m, vymezený páteřním skeletem (ulice Seifertova, Rožmitálova a nám. Republiky) a částmi území, které zřejmě lze považovat za stabilizované (zástavba při jižním a jihovýchodním okraji nám. Republiky a související část veřejných prostranství).

V platných částech RPn Blansko – Střed města je vymezena plocha pro vícepodlažní stavbu při západní straně ul. Seifertova a při severním okraji upravené části prostoru nám. Republiky. Dopady na širší území RPn Blansko – Střed města mohou za současné situace vyplynout pouze z územní studie v případě, kdy koncepce využití či přestavby hotelu DUKLA přesáhne jeho současný funkčně přidružený prostor (celkem cca 4000m²) a v případě, kdy orgán, který schválil RPn Blansko – Střed města (Zastupitelstvo města Blansko) schválí revizi tohoto řešení v Zadání ÚS-P14. Schválení Zadání ÚS-P14 v předložené podobě takovýmto zmocněním je, byť - samozřejmě - výsledné řešení přímo nedeterminuje.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Pořizovatel ÚPD předpokládá, že předmět územní studie bude determinován především dlouhodobým konsensem dosaženým při přípravě a projednání RPn Blansko – Střed města (jiný podrobnější podklad neexistuje) a konkrétním investorským záměrem, jehož rozsah (plošná velikost) odpovídá běžnému městskému bloku. Spodní limit využití zastavěných ploch není stanoven, celoplošná asanace území se však jako cílový stav nepředpokládá. Spíše zde půjde o práci s objemy a vytvoření městských prostranství přiměřeného (menšího) měřítko.

***Poznámka:** regulační plán středu města byl zpracován v návaznosti na urbanisticko - architektonickou soutěž z roku 1997. Z tehdy odevzdaných a hodnocených jedenácti návrhů celkem 5 návrhů plně respektovalo objekt hotelu DUKLA, 3 návrhy zasáhly do kompozice této stavby a 3 návrhy, z toho dva návrhy nejlépe hodnocené, řešily radikální přestavbu hotelu, resp. jeho nahrazení zcela novým objemem. Společným jmenovatelem těchto návrhů byl přístup k dopravní a technické infrastruktuře území. Byla dotčena trasa březovského*

vodovodu i zatrubněný potok Palava, byl však respektován původní komunikační skelet. Těmto návrhům bylo společně i to, že byla navržena dostavba severního uzávěru (dosažení symetrie) nám. Republiky. Z původních podkladů soutěže vyplývá, že trasy březovského vodovodu a zatrubněného potoka Palava zcela zohlednily pouze 2 návrhy, úpravu sítě místních komunikací řešily jiné 2 návrhy a zásadní dostavbu prostoru nám. Republiky řešilo celkem 7 návrhů. Konkrétní byt' schematické podklady jsou dostupné jako součást samostatné přílohy tohoto Zadání.

Na základě dříve zpracovaných návrhů autorizovaných osob lze předpokládat, že „optimální“ a očekávaný záměr zřejmě bude navazovat na stávající dopravní řešení a bude revidovat trasy většiny zde přítomných inženýrských sítí. Viz též dále. Zásah do navazující zástavby nebo zásah do prostoru nám. Svobody se nepředpokládá, ve zvlášť odůvodněných případech se však nevylučuje. Z předchozích prověření možností daného území vyplynulo, že dříve definovaná novodobá koncepce území, kdy je ctěna osa založená kompozicí Wanklova nám. a jeho vztahem k navazujícím veřejným a komunikačním prostorům a stavbám, je stále nosná a po dosavadních změnách v území je pouze obtížně revidovatelná. Po schválení RPn Blansko - Střed města zde totiž byla realizována úprava veřejných prostranství, která je založena na symetrii zástavby dle této ÚPD. Podobně determinující je zřejmě historický průběh ulice Rožmitálova a novodobý průraz ul. Seifertova, koncipovaný však původně s jinou vizí (přímá a široká městská třída) i odlišnou dopravní dimenzí. Pokud by mělo dojít k zásadnějším zásahům do navazujícího stabilizovaného území, bude nutno takový záměr doplnit o odborné oborové podklady a vše v rozpracovanosti konzultovat s Pořizovatelem ÚPD, který - po konzultaci se samosprávou, popř. dotčenými orgány a dalšími zainteresovanými subjekty - rozhodne o dalším postupu. Předpokládá se, že výsledné řešení, i v případě, kdy bude jednoznačně orientováno na zcela konkrétní projekt, bude podstatnou měrou determinováno nejen ekonomickou podstatou reálného záměru a jeho etapizací (velký rozsah předmětných ploch s různou intenzitou využití (vztah k dopravním tokům a kompoziční vazby), ale zejména složitější dopravní obsluhou (zejména požadavky na parkování) a diferencovanou realizační dostupností (vztah k technické infrastruktuře území, včetně páteřního vodovodu a zatrubněné vodoteče). Dopředu nelze vyloučit provázanost infrastruktury řešeného a vzdáleně navazujícího území po stránce funkční a ekonomické, resp. realizační. Územní studie proto bude obsahovat návrh koordinace využívání území (etapizace a podmíněnosti) i z obecnějšího hlediska širších vztahů. Primárním cílem studie je definitivně pojmenovat funkce jednotlivých částí řešeného, popř. navazujícího území a vymežit omezení pro aktuální či vzdálené stavební využití.

Výchozím předpokladem je soulad územní studie s platnou územně plánovací dokumentací, nelze však vyloučit ani možnost, že tento podklad bude obsahovat konkrétní pokyny pro změnu ÚP Blansko. To je ostatně dle stavebního zákona jedním z možných úkolů územní studie. Případné kolizní řešení bude řádně odůvodněno a předloženo Pořizovateli ÚPD pro rozhodnutí o využití při územně plánovací činnosti (aktualizace ÚP Blansko) v daném území. V každém případě však předkládané řešení obecně obhajitelným způsobem naváže na nosné části zastavěného území (struktura, měřítko, charakter) a tyto v současných podmínkách rozvine.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch

Pokyny platné ÚPD:

Na řešené území se vztahuje dokumentace ÚP Blansko a část dokumentace RPn Blansko – Střed města, která se nedostala do rozporu s nadřazenou ÚPD. Původní ÚPn SÚ Blansko z roku 1998 (dokumentace byla zpracována v letech 1996 až 1998) centrální území města

stabilizoval, následně zpracovaný regulační plán (od schválení pořízení v roce 1999 do projednání konceptu v roce 2001) označil prostor nám. Republiky na území přestavbové. Zásahem samosprávy do textu Souborného stanoviska RPn Blansko – Střed města však byla budova hotelu DUKLA opětovně stabilizována, ovšem nový ÚP Blansko z roku 2011 znovu označil celé předmětné území za přestavbové, což nyní vede k situaci, že pro část území centra města, bezprostředně navazující na objekt hotelu DUKLA, není RPn Blansko – Střed města závaznou dokumentací. Z této situace však nelze automaticky dovodit, že platí řešení Konceptu RPn Blansko – Střed města, ale ani to, že schválená regulace neplatí vůbec. Součástí regulačního plánu schváleného Zastupitelstvem města Blansko v prosinci 2002 totiž byla definice plochy pro solitérní objekty navržené jižně a východně od hotelu DUKLA a byly zde stanoveny i konkrétní prostorové regulativy. Tato koncepce je tedy závazná a primárně ji lze měnit pouze Změnou tohoto regulačního plánu. Situace, ve které se nyní, po vydání ÚP Blansko, nacházíme, přináší další – byť nepřímou – možnost. K revizi řešení RPn Blansko – Střed města může dojít zpřesněním ÚP Blansko územní studií na základě vědomě a jednoznačně vyjádřeného požadavku. Ten však, sám o sobě, nemůže determinovat výsledné řešení. Projektování výsledné podoby prostoru ze zákona nepřísluší voleným orgánům ani Pořizovateli ÚPD. Je to disciplína pouze pro osoby oprávněné ze zákona. V takto důležitých částech městského prostoru ostatně nelze doporučit neuvážené zásahy a dílčí (vzájemně neprovázaná) řešení. Ze zákonného rámce je jasné, že instrukce pro hledání řešení musí zůstat pouze v obecné rovině. Jak je v jiných částech tohoto Zadání vyjádřeno, k revizi platných částí RPn Blansko – Střed města může dojít pouze v souvislosti s revizí prostoru a stavby hotelu DUKLA. Tedy pokud změna pohledu na tento objekt vyvolá přímý dopad na dříve vymezené zastavitelné plochy RPn Blansko – Střed města severně od budovy MěÚ Blansko a při západní straně ul. Seifertova. Komplexní, odborný a v optimálním případě nezávislý pohled na věc určitě může přinést nečekaná a funkční řešení.

Poznámka: tento pohled na věc z funkčního hlediska zcela postačuje, neboť nedeterminuje výsledek (Město Blansko samo v území investovat nechce a nezná konkrétní záměry a možnosti developerů) a Zadání ÚS-P14, která bude podkladem pro aktualizaci a pořízení ÚPD a pro rozhodování v území, je po schválení Zastupitelstvem města Blansko možno (nutno) vnímat jako oprávnění k možné revizi RPn Blansko – Střed města. Tento pohled je pro projektanta ÚS-P14 naprosto stěžejní, protože ze zákona nemůže zpracovat projektovou dokumentaci v rozporu s ÚPD. Pokud projektant ÚS-P14 přistoupí k popření doposud platné části koncepce RPn Blansko – Střed města, odůvodnění tohoto kroku musí být spojeno s předmětem hotelu DUKLA, tedy se situací, že dříve definované objemy nových staveb dle regulačního plánu budou revidovány, pokud budou v prostorové a funkční kolizi s přestavbou hotelu DUKLA.

V ÚP Blansko nebyl stanoven konkrétní stavební typ ani intenzita využití území, v platných regulativech ÚP Blansko je pouze v obecné rovině stanoven minimální podíl zeleně na terénu v plochách funkčního typu „SC“ na 30%. To může být, v případě některých projektů, velký problém, ale jedná se o závazný regulativ ÚP Blansko, který je možno korigovat pouze změnou ÚPD. Splnění podmínky je hodnoceno v rámci funkční plochy jako celku a v rámci vymezené disponibilní plochy. Řešení územní studie tedy bude obsahovat návrh zastavitelných ploch a návrh veřejných prostranství se zelení s tím, že jejich členění a vzájemné vazby budou odůvodněnou součástí celkové koncepce. Pokud bude navržena revize tohoto regulativu, bude řešení takto výslovně označeno a odůvodněno.

V kapitole A.10 řešení ÚP Blansko jsou k připravované územní studii uvedeny požadavky na stanovení limitních stavebních čar, koeficientů zastavěných ploch, výškových regulativů, podílu zeleně, dopravní obsluhy a vymezení pěších tras. Mají být řešeny plochy pro dopravu v klidu. Tak jako v předchozí dokumentaci ÚPn SÚ Blansko má být preferováno parkování a odstavování vozidel v objektech a pod objekty.

V řešeném území nebyly v ÚP Blansko přímo vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb

(VPS) ani veřejně prospěšných opatření (VPO). Pouze plochy ležící severně od hotelu DUKLA a další plochy ulic po obvodu řešeného území, jsou v ÚP Blansko označeny jako primárně nezastavitelné plochy (PV – plochy veřejných prostranství), v regulativech je však uvedeno, že konkrétní hranice funkčních ploch je možno zpřesňovat podrobnější dokumentací. Zadání US-P14 předpokládá, že do území budou v případě potřeby integrována nová veřejná prostranství ve smyslu platných předpisů (ozeleněné, rozptylové, vnější pobytové a pojižděné plochy v parametrech dle OTP). Měly by být řešeny jejich návaznosti na Zámek Blansko, ulice Dolní Palava, Vrchlického apod.

Při návrhu řešení je vhodné vyjít ze skutečnosti, že situace v území již byla opakovaně hodnocena a v RPn Blansko – Střed města byla navržena výšková úroveň zástavby na 4.NP a jedno ustupující podlaží. Páté ustupující podlaží bylo uvažováno pro bydlení s vnějšími pobytovými plochami. Zastavitelné plochy výsledné podoby schváleného RPn Blansko – Střed města jsou členěny na dva samostatné objemy. Jeden sleduje západní stranu komunikace ul. Seifertova, druhý uzavírá nedávno rekonstruovaný prostor nám. Republiky (plochy s fontánami dle návrhu RAW). Dokumentace RPn Blansko – Střed města z roku 2002 je stále platná v částech, které nejsou v rozporu s nadřazenou ÚPD, kterou je ÚP Blansko vydaný v závěru roku 2011. Z věcného kontextu projednání ÚP Blansko, a zejména obsahu jeho výstupů, lze v současnosti přímo dovodit kolizi těchto dvou stupňů ÚPD pouze v půdorysné stopě hotelu DUKLA a v jeho bezprostředně navazujícím okolí. Je proto nutné připomenout, že původní řešení RPn Blansko – Střed města vycházelo z návrhu RAW hodnoceného v urbanisticko – architektonické soutěži roku 1997. V opozici vůči objektu bývalého okresního úřadu, a v částečné osové symetrii vůči budově dnešní Komerční banky a Wanklovu náměstí, byl autorem navržen blok staveb, definující výraznou severojižní proluku (nový propoj městského typu - obchodní ulice) mezi prostory nám. Svobody a nám. Republiky – a zejména vnitřní prostor veřejných prostranství mezi nově navrženými stavbami. Tato kompozice souvisela s návrhem řešení kapacitních podzemních garáží. Hotel DUKLA byl stabilizován až zlomovým přímým pokynem Zastupitelstva města Blansko v samém závěru projednání Konceptu RPn Blansko – Střed města, které pak bylo nutno opakovat.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Územní studie představuje pouze tzv. jiný podklad pro rozhodování v území, nicméně v daném legislativním rámci (podmíněnost využití částí vymezeného území jejím zpracováním a schválením) se jedná o poměrně účinný nástroj regulace využití území ve smyslu naplňování cílů územního plánování. Koncepce prostoru by měla být nalezena v dimenzi jednoho aktualizacího cyklu ÚPD. Závazně definované cíle územního plánování jsou kategoriemi společnými všem účastníkům procesu tvorby prostředí (investor, projektant, obec, orgán územního plánování, dotčené orgány a další subjekty se zájmy v území), jednotlivé strany však mají při pořizování ÚPD a ÚPP zpravidla výrazně odlišné a nezřídka zcela protichůdné motivy. Zákonný rámec nicméně předpokládá, že zpracovatel územní studie (odborně způsobilá - autorizovaná osoba) bude sledovat a hájit objektivní rovinu problému a že bude stát na straně obecných zájmů územního plánování. To je navíc garantováno tím, že Pořizovatel ÚPD, který dle zákona schvaluje využití podkladu, bude vyžadovat řádné odůvodnění všech sporných a potenciálně sporných částí řešení a vyhrazuje si právo tato odůvodnění rozporovat. Územní studie bude obsahovat komplexní zdůvodnění přijatého řešení, popř. zpracovaných variant, a preferované řešení bude doplněno o vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení (vlastnické vztahy, podmíněnosti, etapizace) na udržitelný rozvoj území.

Dle předpokladů vyjádřených v ÚP Blansko bude řešení územní studie obsahovat prvky, vytvářející předpoklady optimálního využití centrálního městského prostředí (atraktivita a odpovídající propustnost území, měřítko zástavby a veřejných prostranství, jejich funkce, čitelnost a orientace struktury směrem k navazujícímu území po funkční i kompoziční

stránce. Řešení bude vycházet z hodnocení dané plochy jako významné součásti vybavenosti centrální zóny města. Návrh bude obsahovat veřejná prostranství a je zřejmé, že tyto plochy budou poskytovat zázemí i pro navazující území a město jako celek. Jejich uspořádání ve vztahu k zastavitelným plochám bude součástí návrhu ÚS-P14 a jako takové je primárně v odpovědnosti projektanta. Pořizovatel ÚPD bere na vědomí, že může být výrazným způsobem revidováno vymezení stavebních pozemků definované v platných částech RPN Blansko – Střed města.

Poznámka: v období přípravy tohoto Zadání byla na úrovni komunikace mezi Zadavatelem (Město Blansko) a Pořizovatelem ÚPD konzultována otázka plošného omezení zastavitelné plochy. Došlo k odbornému sporu mezi subjekty s protichůdnými zájmy. Názorem zástupce Města Blansko (odbor INV) na zohlednění místních omezení, kterými jsou technická infrastruktura v jižní části disponibilní plochy RPN Blansko – Střed města (zatrubněný potok a vodovod nadmístního významu) a zavedené využití zpevněných ploch (tržnice, sportovní a ostatní kulturně společenské akce) a názorem Pořizovatele ÚPD, který odmítá determinovat výsledné řešení v rozporu s doposud zpracovanými podklady (včetně části platné ÚPD) výhradně limity technického charakteru, které nesouvisí s aktuálním stavem území.

Pořizovatel ÚPD v této souvislosti konstatuje, že z dostupných podkladů je zřejmé (viz připojené schéma s legendou), že například prostorově související úsek Březovského vodovodu byl realizován v původní sevřené struktuře zastavěného území (část středu města asanovaná až na přelomu 60. a 70 let minulého století) a jeho komplikované trasování tedy již minimálně 40 let nemá své opodstatnění. Podobná je situace zatrubněného potoka Palava, který byl proveden částečně asanovaným územím na přelomu 50. a 60 let minulého století.



Protože se zde nejedná o limity přírodního nebo jinak neopomenutelného charakteru, ale pouze o technicky řešitelné problémy, není v zájmu územního plánování omezovat disponibilní plochu (plochu pro prověření území) pod hraniční rozsah stanovený

projektantem ÚP Blansko a zakotvený ve vydané ÚPD (RPn Blansko – Střed města). Projekt řešené zóny má být zpracován v kontextu fasád navazujícího stabilizovaného území a bude se, zejména v otázce ekonomické udržitelnosti (snaha o maximální podíl komerčně využitelných ploch) a v související otázce splnění požadavků na parkování a odstavení vozidel, zřejmě v prvotní fázi potýkat s výrazným deficitem ploch.

Z provedeného hrubého hodnocení Pořizovatele ÚPD a doposud zpracovaných podkladů vyplývá, že pro tyto funkce, při intenzivnější formě využití (například integrovaná komerční zařízení velkého rozsahu, bydlení apod.) nebudou postačovat plochy na terénu, ale bude nutno řešit významné garážové kapacity v podzemí a zřejmě i v objektech. Je jasné, že tato - z jistého pohledu balastní - investice musí být pokryta ekonomicky aktivními částmi projektu a rozvoj veřejných prostranství (vnější i vnitřní) bude optimálně souběžným, ale spíše jen sekundárním prvkem představeného návrhu. Opačný postup, kdy Zadavatel determinuje nezastavitelné plochy v centrální části území bez funkční provazby s výsledným návrhem, nakonec může vést k výraznému znehodnocení urbanistické koncepce a k prostorově a funkčně problematickému řešení nebo dokonce k situaci, kdy nebude investor pro daný prostor vůbec nalezen. Viz aktuálně zastavená příprava nové pěší komunikace v trase původního řešení dotčeného přestavbovým režimem ÚP Blansko a RPn Blansko – Střed města, v těsném souběhu s další funkčně nevyhovující komunikační vazbou (nerealizovaný návrh chodníku s nevyhovujícím podélným sklonem severně od budovy Komerční banky). Z ÚPD vyplývá, že tento problém bude řešen komplexně. Nová komunikace umožňující pohyb osob se sníženou schopností pohybu a orientace musí být zapracována - na základě přímého požadavku ÚP Blansko - do projektu, který bude odvozen z územní studie. Může se jednat o komunikaci ve vnějším nebo vnitřním prostoru, může se jednat o konvenční nebo jiné technické opatření, nebo kombinaci zařízení pro pěší a cyklisty. Je samozřejmé, že při takovémto návrhu bude hledána vazba na navazující území. Součástí územní studie totiž bude prověření celého prostoru ul. Seifertova, včetně dopravní organizace a všech komunikačních vazeb.

Poznámka: projektant RPn Blansko – Střed města nestanovil konkrétní využití staveb a vědomě nepokryl veškeré předpokládané požadavky nových funkcí území na parkování a odstavení vozidel dle ČSN 73 6110. Tehdejší situace v nadřazené ÚPD a rovněž nesrovnatelně benevolentnější hodnocení těchto požadavků totiž umožnilo uvádět - jako platnou možnost - zajištění této funkce v navazujícím přestavbovém území bývalého závodu ADAST BLANSKO. To dnes již není možné. Přerušením a nakonec i ukončením pořizování RPn Blansko – Areál ADAST došlo k funkční a ekonomické stabilizaci významných částí tohoto území a jeho celková přestavba tak nyní bude nesmírně obtížná. I v území bývalého závodu ADAST BLANSKO má být do aktualizace ÚP Blansko pořizována územní studie, nicméně vzájemná podmíněnost opatření v těchto dvou vzdálených územích není reálná.

Pořizovatel ÚPD předpokládá, že výsledný návrh řešení využití ploch (plochy zastavěné a nezastavěné) bude v interních podkladech projektanta kryt potřebu odstavných a parkovacích ploch v kapacitách odpovídajících plánovanému využití a případný zásah do stávajících parkovacích kapacit bude v dokumentaci ÚS-P14 obhájen na základě analýzy jejich funkčního určení bude udržitelným způsobem hodnocen. Vzhledem k dosavadním zvyklostem nelze vyloučit ani požadavek Města Blansko na mírně nadlimitní návrh ploch a zařízení pro dopravu v klidu.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

Pokyny platné ÚPD:

Platná ÚPD, kterou je v řešeném území dokumentace ÚP Blansko a část dokumentace RPn

Blansko – Střed města, která se nedostala do rozporu s nadřazenou ÚPD, k danému prostoru přistupovala – přiměřeně předmětu řešení – rozdílným způsobem. Dokumentace ÚP Blansko přímo nedeterminovala žádné konkrétní změny (plochy a opatření související s umístěním staveb), nicméně vzhledem k situaci, že celé území bylo označeno za území přestavbové, lze dovodit, že otevřena je otázka naprosto všech tras přítomných sítí technické infrastruktury, včetně Březovského vodovodu a zatrubněného potoka Palava. Detailní pohled na území poskytuje dokumentace RPn Blansko – Střed města, kde je navržena přeložka Březovského vodovodu a předložka dílčích úseků kanalizace a výstavba nové trafostanice. Parametry a přesné polohy staveb bude nutno upřesnit, v závislosti na projednávaném řešení, po konzultacích se správci jednotlivých zařízení. V dokumentaci RPn Blansko – Střed města nebyly detailně řešeny úpravy zatrubněného potoka Palava, protože projektant po zahájení prací reklamoval chybějící podklad k této infrastruktuře. Město Blansko tehdy prostřednictvím odpovědné osoby odboru INV odmítlo zaměření této stavby zajistit s tím, že problém bude přenesen na budoucího investora.

Poznámka: přeložka potoka měla být dle názoru INV z roku 2001 řešena až v rámci přípravy podkladů navazujícího územního řízení. Problematičnost tohoto postupu se následně projevila v situaci, kdy developer objektu plánovaného jižně od hotelu DUKLA po představení rozpracovaného projektu a zjištění kolize s infrastrukturou území upustil od záměru a došlo ke zmaření vynaložených prostředků.

Projektant ÚP Blansko legitimně přenesl odpovědnost za cílový stav dílčích částí území města na navazující dokumentaci. Celý centrální prostor nám. Republiky, obklopený fasádami objektů na západní a jižní straně nám. Republiky, fasádami objektů na východní straně související části ul. Seifertova a na severní straně ohraničený zástavbou ul. Rožmitálova s dříve upraveným prostorem nám. Svobody, má být prověřen komplexně, jedním podkladem s tím, že výsledné řešení (konkrétní projekt nebo projekty řešené v tomto prostoru) pak bude podmnožinou tohoto zobecněného urbanistického návrhu.

Na úseku dopravy je v daném prostoru dokumentací ÚP Blansko evidováno celkem 132 parkovacích míst a na obvodu řešeného území byly zaznamenány významné dopravní a cyklistické tahy. Bylo zde navrženo rozšíření parkovacích kapacit o 100 garážových míst pod povrchem a v objektech, mezi prostory Wanklova nám. a ul. Seifertova má být nalezena poloha cyklotrasy, resp. významné pěší trasy. Ve výkresech vodního hospodářství ÚP Blansko je zobrazena poloha páteřních rozvodů pitné vody a Březovského vodovodu a trasy kanalizace splaškové a srážkové dle ÚAP ORP Blansko pouze jako stávající stav. Změny se přímo nenavrhují, konkrétní řešení má být předmětem navazující dokumentace. Ve výkresech energetiky ÚP Blansko je zobrazena poloha páteřních zemních kabelových rozvodů VN s trafostanicemi a STL plynovodů dle ÚAP ORP Blansko, opět pouze jako stávající stav. Změny se nenavrhují, Pořizovatel ÚPD předpokládá, že i zde bude konkrétní řešení předmětem navazující dokumentace.

V dokumentaci RPn Blansko – Střed města bylo v řešeném prostoru navrženo 55 parkovacích míst pro osobní automobily na povrchu (32ks v prostoru před budovou Komerční banky – již realizováno, a 23ks při severním úseku místní komunikace v prostoru nám. Republiky), tři odstavná stání pro autobusy v prostoru křižovatky ulic Seifertova a Dolní Palava, a celkem 161 odstavných míst v podzemí plánovaných staveb.

V současnosti je v řešeném území 36 parkovacích a odstavných stání pro osobní vozidla východně od hotelu DUKLA, tam jsou situována i 3 stání pro autobusy, 25 stání je pak vymezeno jižně od hotelu DUKLA a 12 kolmých stání při východní straně severního úseku místní komunikace v prostoru nám. Republiky, kde je nevyhovující příčný profil a i z tohoto důvodu je nezbytná zásadní rekonstrukce. To je celkem 73 míst pro parkování a odstavení osobních vozidel. Dokumentace RPn Blansko – Střed města v tomto území tuto kapacitu zvyšovala o 111 osobních vozidel.

Pořizovatel ÚPD v této souvislosti připomíná, že dokumentace RPn Blansko – Střed města

mimo to uvažovala zkapacitnění parkovacích ploch v celém průběhu průjezdného úseku místní komunikace nám. Republiky. Například v jižní části území, západně od budovy MěÚ Blansko, bylo uvažováno 26 parkovacích míst. V současnosti je jich zde pouze 15.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Pro řešené území bude řešen infrastrukturní skelet napojením na stávající technickou infrastrukturu, popř. navržená prodloužení inženýrských sítí. Budou řešeny ochranné limity přítomné infrastruktury, případný střet s technickou infrastrukturou území bude ošetřen návrhem etapizace, apod. Realizace zástavby v daném území bude podmíněna návrhem kapacitních zařízení pro parkování a odstavování vozidel, řádným odkanalizováním ploch a staveb a napojením na nezbytné inženýrské sítě. Předpokládá se, že zásobování objektů teplem bude řešeno napojením na systém CZT (centrální zásobování teplem).

V rámci řešené etapizace zástavby budou navržena podmiňující opatření a popř. i dočasná opatření. Budou vytvořeny předpoklady pro splnění požadavků platných předpisů na hospodaření se srážkovými vodami. Územní studie bude obsahovat vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na funkci a obsluhu navazujícího popř. širšího území.

Navržené objekty budou po stránce požadavků na parkování a odstavování vozidel soběstačné s tím, že budou vypořádány zrušené parkovací kapacity. Toto vypořádání bude vycházet z provedené analýzy jejich funkčního určení.

e) koncepce uspořádání území a jeho funkční organizace, opatření definovaná limity využití

Pokyny platné ÚPD:

Platná ÚPD v daném prostoru nepředpokládá žádné zásadní změny dopravního skeletu, s výjimkou požadavku na nalezení konkrétní podoby (poloha a technické řešení) pro cyklistickou dopravu (cyklotrasa nebo stezka a kapacitní pěší propojení ve směru východ – západ) a dopravu v klidu (parkování a odstavování vozidel pro stávající zástavbu a všechny nově uvažované funkce). Využití území nelimitují, s výjimkou přítomných sítí technické infrastruktury, žádná přímá omezení.

V době přípravy RPn Blansko – střed města v letech 1999 až 2001 bylo uvažováno několik dílčích úprav souvisejícího dopravního skeletu, z nichž některé byly v mezidobí provedeny, nicméně například původní návrh na zobousměrnění místní komunikace v prostoru ul. Seifertova do realizační fáze doveden nebyl. V následném období bylo v této souvislosti, a zejména v souvislosti s připravovanou úpravou křižovatky ulic Vodní – Poříčí – Mlýnská, nejprve bez zpracování podrobnějších podkladů, uvažováno vyloučení průjezdné dopravy z prostoru nám. Republiky. Závěry návazného odborného prověření (HBH, duben 2012) však tento návrh změn v dopravní organizaci území vylučují vlivem nedostatečné kapacitní rezervy okružní křižovatky ulic Svitavská – Vodní – Smetanova – Rožmitálova – Sv.Čecha (křižovatka silnic II/374 – III/37440 – III/37937 a místních komunikací). Z věcného kontextu je tedy zřejmé, že ke změně tohoto hodnocení by mohlo dojít pouze v případě přehodnocení části základního komunikačního skeletu města dle návrhu ÚP Blansko (přesunutí hlavního komunikačního tahu ve směru východ – západ jižním směrem (úprava prostoru křižovatky ul. Svitavská – Fügnerova dle ÚP Blansko, v souvislosti s realizací dlouhodobě plánovaného přemostění řeky Svitavy a železniční trati. Pořizovatel ÚPD připomíná, že prověření technického řešení, které je v ÚP Blansko uvažováno v souvislosti se záměrem přeložky silnic III/37440 a III/37937, je dle podmínek vzešlých z projednání ÚP Blansko podmíněno předjednáním s OD KrÚ JMK. Územní studie by zde měla být zpracována do aktualizace ÚP Blansko.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Jak již bylo uvedeno výše, z doprovodných podkladů tohoto Zadání je zřejmé, že přítomná omezení technického charakteru již desítky let nemají své opodstatnění, neboť trasy páteřních sítí (Březovský vodovod a zatrubněný potok Palava) byly determinovány dnes již neexistující zástavbou a i další přítomné sítě sledují tuto kostru a některé přítomné stavby. Pokud bude, na základě východisek, která poskytuje dokumentace RPn Blansko – Střed města, resp. Konceptu RPn (viz příloha Zadání), zásadněji revidována hmota hotelu DUKLA, otevře se otázka trasování naprosto všech sítí technické infrastruktury a primárním východiskem pro výsledné řešení pak bude pouze urbanistická koncepce prostoru, vymezeného ve středu města stabilizovanou zástavbou. Součástí této koncepce samozřejmě bude konkrétní záměr, který bude limity zhmotněné v územní studii determinovat. Po konzultaci Pořizovatele ÚPD a zástupců Města Blansko bylo rozhodnuto o postupu, kdy možnost definovat dílčí limity území bude svěřena zájemci o jeho využití (developer), který pro svůj záměr musí zajistit vypracování obecnějšího podkladu (územní studie). Tento podklad bude následně Pořizovatelem ÚPD, v součinnosti s Městem Blansko, hodnocen. Postup není v rozporu s platnými předpisy ani logikou věci v situaci, kdy není patrný žádný skutečný důvod developera v jeho pojetí prostoru omezovat. Zpracování územní studie však ve vztahu k zájmům územního plánování splní svůj účel, neboť předmět řešení (odborného prověření) v každém případě významně přesáhne obvyklý předmět projektování konkrétní stavby. Tedy rámec běžného projektu. Oproti tomu klasické pořizování regulačního plánu dle předchozích či aktuálně platných předpisů – bez konkrétního záměru a investora, významnou mírou omezuje vykonatelnost navržené koncepce. Pořizovatel ÚPD v této souvislosti připomíná, že stavební zákon nevylučuje současné pořizování ani posuzování více podkladů, stejně tak není vyloučeno ani návazné zpřesňování Zadání a opakování celého procesu.

Poznámka: v první fázi interního projednání bude hodnocena funkční náplň a celkové prostorové řešení, včetně splnění obecných a definovaných požadavků a výše uvedených omezení, poté bude Pořizovatelem ÚPD rozhodnuto o dalším postupu. Pokud bude některá zpracovaná územní studie přijata a údaje o ní budou zavedeny do evidence územně plánovací činnosti, bude možno přistoupit k přípravě projednání konkrétního záměru v územním řízení - přitom je zřejmé, že tým autora schválené územní studie bude mít v návazné fázi nesrovnatelně lepší výchozí situaci, než ostatní případní zájemci, překládající Městu Blansko svůj projekt. Teprve v tomto okamžiku nastupuje se svými zájmy Město Blansko, které bude mít rozhodující slovo ve výběru konkrétní stavby, pro niž bude udělen souhlas s dotčením staveb a obecních pozemků. Tento souhlas je nezbytný pro podání žádosti o umístění stavby. Soulad záměru a podkladů pro rozhodnutí v územním řízení posuzuje obecný stavební úřad.

Zhotovitel územní studie navrhne v souhrnném podkladu vyššího měřítka (1:1000) hrubý skelet a členění území, včetně funkčních a prostorových vazeb, v souladu s požadavky platné ÚPD a požadavky zahrnutými do tohoto Zadání. Pokud bude řešení schváleného RPn Blansko – Střed města rozporováno ve větším rozsahu než vyplývá ze vzájemného vztahu této a nadřazené dokumentace bude toto řádně odvozněno ve vztahu k obsahu předloženého návrhu, popř. bude s Pořizovatelem ÚPD v předstihu konzultováno.

Upozornění: Pořizovatel ÚPD v této souvislosti připomíná, že ÚP Blansko označil řešené území za přestavbové, stejně jako RPn Blansko – Střed města. Jediným místem, kde je v současnosti rozpor mezi těmito stupni ÚPD, je budova hotelu DUKLA a její bezprostřední okolí. Pokud nebude půdorysná stopa hotelu v návrhu DUKLA revidována, je nutno ostatní části RPn Blansko – Střed města považovat do konce roku 2015 za závazné.

Při návrhu zastavitelných (nadzemní objekty) a nezastavěných ploch (zpevněné a ozeleněné plochy) a při návrhu etapizace budou zohledněny limity využití území a vlivy a požadavky dopravy. Řešení bude obsahovat odůvodnění prostorové regulace a vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na navazující území.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Pokyny platné ÚPD:

Výšková úroveň zástavby není v řešeném území závazně předepsána, s výjimkou platných částí dokumentace RPn Blansko – Střed města. V ÚP Blansko je pouze stanoven podíl ozeleněných ploch na 30%. Toto zjevně vychází z - nikým nerozporovaného - předpokladu projektanta ÚP Blansko, že ideálním cílovým stavem pro řešené území je funkční typ „SC“ – plochy smíšené obytné centrální. Ostatně takto lze charakterizovat i návrh řešení zástavby této části území v RPn Blansko – Střed města. Pozemky pro řešené objekty zde byly označeny funkčním typem „SO“ – smíšené plochy obchodu a služeb, ve kterých bylo integrováno bydlení. Stavby měly mít dvoupodlažní parter komerce, 3.NP a 4.NP se smíšenou funkcí a 5.NP ustupující podlaží bydlení. Dle regulativů ÚP Blansko jsou plochy funkčního typu SC určeny pro:

- obslužnou sféru místního i nadmístního významu
- bydlení v rodinných domech
- objekty veřejné občanské vybavenosti
- objekty komerční občanské vybavenosti

Tyto plochy mají být doplněny návrhem veřejných prostranství s významným zastoupením zeleně. Zde je patrná významná odchylka od pojetí RPn Blansko – Střed města, kde byly řešeny převážně plochy zpevněné. Situace v současně platné ÚPD buď vytváří prostor pro globální nebo lokální úpravu regulativu intenzity využití ploch při aktualizaci ÚP Blansko nebo otevírají možnost změnit dosavadní hodnocení možností daného prostoru v RPn Blansko – Střed města a například otevřít stávající veřejná prostranství nám. Republiky (plocha s parkováním a vodními prvky před Komerční bankou) severním směrem, dle námětu zástupce odboru INV na revizi zastavitelných pozemků RPn Blansko – Střed města.

Do nově vymezených zastavitelných ploch lze dle ÚP Blansko zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí centra města a nezvyšují dopravní zátěž. Podmíněně přípustné jsou provozovny výrobních služeb bez negativních vlivů na okolí, nepřípustné jsou, mimo výrobu a sklady, i autoopravny, stavby pro velkoobchod a supermarkety a ostatní obchody (stavby) vymykající se svou velikostí a typem z měřítka historické zástavby a veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech.

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Ze zadání definovaného ÚP Blansko, resp. RPn Blansko – Střed města, vyplývá, že výsledný stavební objem (pokud bude navrhován – objevil se totiž i názor na celoplošnou asanaci prostoru) má mít přiměřené nebo architektonickými prvky účinně korigované měřítko a že by nemělo dojít k zavlekání zbytečné dopravy, ve smyslu prostého překladiště zboží, jako jsou velkoplošná obchodní zařízení s potravinami a doplňkovým spotřebním sortimentem. Pro tyto funkce již slouží celá řada staveb po obvodu centrální zóny města, napojených na

páteřní dopravní skelet. Z nadřazené dokumentace rovněž vyplývá, že u všesměrově pohledově exponovaného území bude nutno řešit optimální způsob či režim zásobování, pokud bude zastoupeno. Manipulační a nástupní plochy komerčních zařízení by tedy neměly negativně ovlivňovat veřejná prostranství. Negativním příkladem (pro srovnání) je současný zásobovací úsek hotelu DUKLA. K tomu Pořizovatel ÚPD připomíná, že již při přípravě RPn Blansko – Střed města byla zmíněna možnost navázení zboží prostřednictvím menších dodávek přes překladiště v některé z okrajových částí města.

Pokud je to účelné, bude navržena úprava definice převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě bude definováno podmíněně přípustné využití těchto ploch pro aktualizaci ÚP Blansko.

Poznámka: v daném stupni vznikajícího územně plánovacího podkladu je logicky nesrovnatelně detailnější přístup k problematice, než přísluší ÚP Blansko. Při zpracování případných změn do aktualizace ÚP Blansko bude nutné přiměřené zobecnění, nebo může nastat i situace, kdy se závěry ÚS-P14 v aktualizaci ÚP Blansko vůbec neprojeví a budou využity pouze v územním řízení.

V případě odůvodněné odchylky od řešení daného v platné ÚPD bude navržena a konkretizována a objektivně odůvodněna úprava podmínek prostorového uspořádání (například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v daných plochách). Dle požadavku ÚP Blansko budou definována konkrétní omezení pro návaznou projektovou činnost (stavební čára, stavební hranice, výška zástavby, je možné i odůvodněné stanovení intenzity využití ploch s využitím IPP apod. nebo definice jiných omezení).

g) návrh ploch pro případné vymezení veřejně prospěšných staveb v ÚPD a veřejně prospěšných opatření pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, včetně odůvodnění

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Územní studie může být, v případě jejího schválení Pořizovatelem ÚPD, využita jako podklad pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. V rámci tohoto procesu mohou být, pokud je to účelné nebo nezbytné, vymezeny plochy pro realizaci veřejně prospěšných opatření a staveb. Je zřejmé, že řešené území bude obsahovat návrh dopravního a infrastrukturního skeletu. Zhotovitel územní studie toto řešení popíše a odůvodní, přičemž není omezen ani návrh ve variantách. Návrh vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby zhotovitel územní studie využije zejména v případech invariantních řešení. Pořizovatel ÚPD tento návrh posoudí a rozhodne o případných dopadech na další územně plánovací činnost v území.

h) návrh ploch pro případné vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, včetně odůvodnění

Pokyny pořizovatele ÚPD:

V návaznosti na předchozí bod je vytvořen prostor i pro definici dalších opatření, jejichž návrh a odůvodnění rovněž posoudí Pořizovatel ÚPD, v jehož kompetenci je i přijetí kroků, vedoucích k zezávaznění odůvodněných částí předloženého řešení prostřednictvím navazující ÚPD (aktualizace ÚP Blansko).

i) vymezení vazeb a návrhu opatření v navazujícím území, včetně návrhu podmínek pro jeho prověření, včetně odůvodnění

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Rozsah řešení územní studie stanovuje Pořizovatel ÚPD dle grafické části ÚP Blansko. Do Zadání jsou zařazeny problémy vymezené v platné ÚPD, problémy definované místními danostmi a další odůvodněné požadavky Pořizovatele ÚPD.

Jak již bylo uvedeno výše, projektant ÚPD, v rozsahu vymezených přestavbových ploch, uvažoval zástavbu se zabezpečením požadavků na parkování. Tento aspekt bude pro dimenzi záměru představovat poměrně zásadní omezení, neboť pro pokrytí potřeb na parkování a odstavování vozidel nelze využít kapacity dlouhodobě náležitě navazujícím stabilizovaným částem území. Podklady předkládané Pořizovateli ÚPD musí být objektivizovány v kontextu řešení a obsluhy širšího území. Pořizovatel ÚPD si vyhrazuje právo podklady samostatně posoudit a vyhodnotit (v předběžném projednání v rozpracovanosti apod.) případné dopady na další územně plánovací činnost v daném území, popř. si vyžádat doplňující podklady.

Poznámka: z dosavadních zkušeností při přípravě obdobných podkladů lze předpokládat snahu o výrazné zjednodušení návrhu a jeho zaměření (lokalizaci) na konkrétní projekt. Práce nad koncepcí v takto významném prostoru však musí vycházet od analýzy limitů a směřovat k doformování konkrétního záměru. Celá problematika musí být (na straně projektanta) a bude (na straně Pořizovatele ÚPD) posuzována v širších souvislostech. Nelze vyloučit ani vznik či popis nových vazeb či podmínek mezi jednotlivými funkčními plochami, či dopady na stabilizované části území (doprava, návrh rozšíření ploch přestavby, apod.). Vzhledem ke skutečnosti, že projektant územní studie bude najat developerem lze očekávat, a částečně i pochopit, jeho snahu o zjednodušené vnímání vlivů prověřovaných záměrů. Vedlejší podklady územního plánování (územní studie a regulační plány) však byly zřízeny právě jako opatření pro zajištění trvale udržitelného rozvoje území a při jejich hodnocení může dojít k názorovým střetům. Jak však již ale bylo naznačeno výše, pokud budou argumenty projektanta územní studie dostatečně průkazné, může dojít i k výraznému ovlivnění ÚPD procesem pořízení Změny ÚPD. Tento postup je legitimní a je jedním z definovaných (možných) účelů pořizování územní studie.

j) stanovení pořadí změn v území (etapizace) včetně odůvodnění

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Zhotovitel odůvodněně vymezí jednotlivé stavební či územní celky a opatření a obhajitelným způsobem (funkční a zejména ekonomická hlediska) stanoví pořadí popř. vzájemné vazby jejich postupného naplňování.

Grafická část územní studie

Vzhledem k podstatě a rozsahu řešeného území je v tomto Zadání předepsáno obsahově diferencované zpracování grafických podkladů. Cílem je přehlednost pořízené dokumentace.

a) výkres základního členění území

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Bude zpracován na podkladu katastrální nebo odvozené mapy v měřítku 1:1000 nebo 1:2000 se zřetelným majetkovým členěním. Bude obsahovat identifikační údaje, legendu použitých prvků, vyznačení hranic řešeného území, zastavitelných a nezastavitelných ploch členěných dle funkcí, vymezení stabilizovaných ploch a návrh ploch přestavby a dalších opatření v řešeném či navazujícím území a návrh vymezení ploch pro případné další podrobnější prověření změn využití území nebo vymezení ploch připojeného detailnějšího návrhu. Rozsah a obsah řešení územní studie stanovuje, na základě zákonného zmocnění, Pořizovatel ÚPD. V případě nejasností budou dodefinovány dílčí závazné pokyny pro zpracování podkladu.

b) hlavní výkres

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Bude zpracován na podkladu katastrální mapy v měřítku 1:1000 se zřetelným majetkovým členěním a identifikací jednotlivých pozemků. Bude obsahovat identifikační údaje, legendu použitých prvků, urbanistickou koncepci (stavební čáry popř. stavební hranice a další výše předepsané prvky), detailnější (přiměřené měřítku) vymezení ploch s rozdílným využitím, včetně základních polohových údajů navržených prvků, případně návrh koncepce uspořádání ploch navazujícího území. Bude řešit základní koncepci veřejné dopravní a technické infrastruktury, vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch, případně ploch přestavby, návrh ploch a koridorů pro případná vymezení veřejně prospěšných staveb, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy v navazující územně plánovací činnosti Pořizovatele ÚPD.

c) koordinační výkres

Pokyny pořizovatele ÚPD:

Bude zpracován na podkladu katastrální nebo odvozené mapy v měřítku 1:1000 nebo 1:500. Bude obsahovat vyznačení všech přítomných limitů a omezení, včetně návrhu podmiňujících opatření a předpokládaného pořadí změn v území (etapizace). Důvodem pro zadání tohoto podkladu je fakt, že v řešeném území lze předpokládat vzájemně provázaná a podmíněná omezení.

V Blansku dne 20.11.2012

za Pořizovatele ÚPD

Ing. arch. Jiří Kouřil

ved. odd. ÚP a RR SÚ MěÚ Blansko